INSTRUCTIVO EXPLICATIVO DEL LLANADO DEL FORMULARIO DE DECLARACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (LEY 7509, SUS REFORMAS Y SU REGLAMENTO)

CUADRO 1. DATOS DEL PROPIETARIO
Los datos relativos a la identificación del contribuyente.

- PROPIETARIO: nombre de la persona física propietaria del inmueble o de un derecho.

- NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Para las sociedades de derecho, cooperativas y asociaciones solidaristas, se indica la razón social con la cual están registradas en el Registro Nacional, Padrón Jurídico, así como su representante legal.

-NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL: nombre y apellidos del representante legal únicamente cuando el propietario es persona jurídica.

- CÉDULA DE IDENTIDAD O JURÍDICA: Número de cédula de identidad o jurídica del propietario del bien inmueble o del derecho.

- DOMICILIO FISCAL (SEÑAS EXACTAS):
En este cuadro se indica la provincia, cantón y distrito donde reside el propietario del bien inmueble.

-SEÑAS EXACTAS: dirección del propietario o representante legal (en caso de sociedades), por calles, avenidas y número; ó en caso contrario tomando como referencia puntos fijos y estables como: iglesia, escuela, colegio, edificios públicos, puentes y otros.

-APDO. POSTAL: número del apartado postal del propietario.

-ZONA POSTAL: número de zona postal del propietario.

CUADRO 2. DATOS DEL INMUEBLE
- UBICACIÓN (señas exactas): ubicación exacta del inmueble indicar por calles, avenidas y número de local; en caso contrario la ubicación debe ser lo más clara y breve posible, tomando como referencia puntos fijos y estables como: iglesia, escuela, colegio, edificios públicos, puentes y otros.

- CANTÓN Y DISTRITO: Indicar el cantón y distrito en el que se encuentra el inmueble. Si el inmueble se encuentra ubicado en más de un cantón, se debe indicar el número de ellos.

-INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO
- Número de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad. **– derecho:** número del derecho inscrito en el Registro Público de la Propiedad para aquellas fincas divididas en derechos e inscritas bajo el sistema de folio real. Para fincas con un solo propietario debe anotarse tres ceros.
tomo, folio, asiento y número: número de tomo, folio, asiento y número de la finca, según consta en el Registro Público de la Propiedad. Si el inmueble está inscrito bajo el sistema **de folio real,** estos espacios deben dejarse en blanco.

-P. CATASTRO: Este espacio deben ser llenados solamente si el inmueble posee plano catastrado. Se anota el número con que Catastro Nacional registra dicho plano.

-Nº. CO-PROPIETARIOS: número de personas físicas o jurídicas dueñas de una misma finca. Si el inmueble pertenece a un propietario se anota "**0 1**", si pertenece a dos anotar "**0 2**" y así sucesivamente "**0 3, 0 4, 0 5**..."
-% POSESIÓN: proporción del derecho que según el Registro Público de la Propiedad le corresponde como propietario, en los casos que el inmueble pertenece a varios dueños.

CUADRO 3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

UBICACIÓN:
Distrito: nombre del distrito donde se ubica la finca a valorar.
Zona Homogénea: con base en la Plataforma de Valores por Zonas Homogéneas, publicada en la Gaceta, se

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

indica la el número de zona donde se ubica el inmueble a valor[25]ar. Estos mapas se encuentran disponibles en la municipalidad para su consulta.

-**DIRECCIÓN:** dirección del inmueble valorado, por calles, avenidas y número de local; ó en caso contrario, por señas lo más claras y breves posible, tomando como referencia puntos fijos y estables como: iglesia, escuela, colegio, edificios públicos, puentes y otros.

- **FRENTE*:** longitud en metros del frente principal a la vía de acceso que tenga el inmueble valorado.

-**REGULARIDAD*:** Se refiere a la variable que mide la regularidad de un terreno con respecto a la forma de un cuadrado o rectángulo perfecto.

-**ÁREA*:** Superficie que tiene el inmueble en metros cuadrados. El área de terreno debe ser la que indique el plano de catastro. Si no cuenta con plano catastrado, se utiliza el área que indique el Registro Público de la Propiedad. Si el inmueble no está inscrito en el Registro y no posee plano catastrado, se anota el área indicada por el propietario o estimada por la municipalidad.

-**UBICACION EN MANZANA***: Se refiere a la ubicación del inmueble dentro de un cuadrante urbano. La ubicación 1. corresponde al lote manzanero, 2. cabecero, 3.esquinero, 4. medianero con dos frentes, 5. medianero, 6. lote ubicado en un callejón lateral y 7. callejón al fondo.

-**SERVICIOS*:**
-Se refiere a los servicios que posee o a los que tiene acceso el inmueble.

-**TIPO DE VÍA*:** Se indica el código de vía según la guía técnica emitida por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda, el cual indica la calidad del material e importancia de la vía.

- **PENDIENTE*:** Se refiere a la inclinación del terreno. En este espacio se indica el porcentaje de inclinación promedio del terreno o si es plano (0-5%), ondulado (5-15%), accidentado (16-30%) o muy accidentado (30-45%), quebrado (45-60%) y muy quebrado (más de 60%)

-**NIVEL*:** Si el inmueble se encuentra a nivel de la vía se coloca un "0"; si se encuentra sobre el nivel de la vía pública se marca el signo positivo "+" indicando la cantidad en metros y si se encuentra bajo nivel, se sigue el mismo procedimiento pero marcando el signo "-".

CAPACIDAD DE USO DEL SUELO*: Esta información es exclusiva para fincas rurales. Se refiere a las condiciones agrológicas del inmueble (fertilidad y laborabilidad del suelo). Se clasifica en ocho clases, según su utilidad en la agricultura anual, perenne, ganadería, utilización del bosque y bosque de protección; se toma en cuenta la necesidad de usar prácticas de manejo y conservación de suelos, la topografía, humedad, viento, pedregosidad y temperatura de la zona, entre otros. Se clasifica como uno (1) el inmueble que presente las mejores condiciones y como ocho (8), el que contenga la mayor cantidad de limitantes.

HIDROGRAFÍA*. Esta información es exclusiva para fincas ruarles y se refiere a la disponibilidad de las fuentes de abastecimiento de agua que posea el inmueble: agua de lluvia, de ríos, canales o paja de agua, pozo y cañería; además, se considera el régimen de lluvias de la zona donde está ubicado el predio.

-**USO ACTUAL:** Indica si se refiere a un inmueble vacante, residencial, comercial, industrial, turístico, educacional, recreativo, frutales, cultivos anuales, hortalizas, repastos, bosques, café, caña, cacao, banano, otros.

-**VALOR UNITARIO*:** Es el valor zonal ajustado para el terreno de este inmueble en particular. El valor se ajusta con los factores de corrección de cada una de las variables de conformidad con el Modelo de Valoración del Órgano de Normalización Técnica.

- **VALOR TOTAL DEL TERRENO:** El valor total del terreno es el resultado de multiplicar el **valor unitario** por el **área total de la finca**.

CUADRO 4. CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

-**DESCRIPCIÓN:** inidca el tipo de construcción, instalación u obra complementaria.

-**A (m2), L (m), V (m3):** A (m2), se refiere al área total construida en metros cuadrados de cada una de las obras, L (m) se refiere a la longitud en metros y V (m3), se refiere al volumen por ejemplo en el caso de gaviones . En las construcciones o instalaciones con más de un piso, el área total es la suma de las áreas de cada piso.

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

-TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA:
El Manual de Valores base por Tipología constructiva que elabora y publica en la Gaceta el Órgano de Normalización Técnica, contiene los códigos asignados a cada una de las construcciones, instalaciones y obras complementaras y la descripción de cada uno de ellos. Para cada construcción se detallan los materiales de la estructura, paredes, cubierta, cielos, pisos, baños y otros detalles. Para las instalaciones y obras complementarias se hace una descripción general.
Por ejemplo:
Construcciones: Vivienda de Concreto (VC), Vivienda de Madera (VM), Viviendas de Adobe (VA),Viviendas de Bambú (VB).Edificios de Apartamentos (AP), Edificios de Oficina (EO), Hoteles (HT), Cines (CI),Galerones (GA), Locales Comerciales (LC), Edificios Comerciales (EC), Centros Comerciales (CC), Edificios Educativos (EE), Edificios Religiosos (ER), Teatros (TE) y otras.
Instalaciones: Cancha de Baloncesto (IB), Cancha de Tenis (IT), Cancha Squash (IH), Cancha de Fútbol (IF), Pistas de atletismo (IA), Piscinas (PI), Aguas Turbulentas (AT), Saunas (IS), Ranchos B.B.Q (IQ).
Obras complementarias: Losa de Concreto (LO), Tapias (TP), Verjas (VJ), Concretos (CO), Muros de Contención (MR), Acera (OV03), Enzacatado (OE) , Gradas (OV05), Cercas de Alambre (CE01) y otros

El manual lo puede consultar en la publicación en la Gaceta digital que se indica en el formulario de avalúo

-EDAD AÑOS: En esta columna se indica la edad de la(s) construcción(es), instalación(es) u obras complementarias.

-VIDA UTIL PROBABLE: Se refiere a la vida total probable que tenga el bien.

ESTADO: En esta casilla se indica en qué condición o estado se encuentra cada una de las obras existentes, para ello consideran los estados definidos por el método Ross-Heidecke:
Óptimo (O), Muy bueno (MB), Bueno (B), Intermedio-I, Regular (R), Deficiente-D Malo (M), Muy malo (MM), Demolición-DM

-DEPRECIACIÓN: es el porcentaje de pérdida de valor de la obra civil por el correr del tiempo, que considera edad, vida útil y estado.

% DE BUENO: es el porcentaje que se calcula al restarle a una unidad la depreciación por edad y por vida útil y multiplicarlo por el porcentaje de bueno por estado[26].

-VALOR UNITARIO: valor por cada metro cuadrado, cúbico o lineal, de la(s) construcción(es), instalación(es) y obras complementarias, que se obtiene al multiplicar el valor unitario para una obra nueva por el porcentaje de bueno.

-VALOR TOTAL: Corresponde al producto del área total construida, multiplicada por el valor del metro cuadrado, cúbico o lineal de cada construcción, instalación u obra complementaria,

-VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: suma de los valores totales de cada construcción, instalación u obra complementaria.

CUADRO 5. MONTO TOTAL RESUMEN

TERRENO monto señalado para la casilla de **VALOR TOTAL DE TERRENO,** del cuadro **3, (CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO).**

CONSTRUCCIONES, corresponde al monto señalado para la casilla de **VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS** del cuadro **4, (CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS).**

VALOR TOTAL. Corresponde al monto total en colones (¢) de la sumatoria de **VALOR DEL TERRENO** más el **VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

VALOR DERECHO: corresponde al valor total multiplicado por el porcentaje de posesión que se indica en el **CUADRO 2. DATOS DEL INMUEBLE**

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com